

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUÂN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 378/17 tổ Q, khu Z, phường F, thành phố U, tỉnh Bình Dương

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A do Ông Nguyễn Xuân T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14 tháng 01 năm 2011, Ngân hàng TMCP A có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 064-00068/HĐTDTDH-CN/SHB cho ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N vay với số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 60 tháng. Tại khế ước nhận nợ số 064-00068/HĐTDTDH-CN/SHB Bình Dương ngày 17/01/2011, ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N đã nhận đủ số tiền trên.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ các khoản vay, ông U và bà N đã thế chấp Quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268086 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00401 do UBND Thành phố U, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/12/2010 mang tên bà Lê Thị Ngọc N theo hợp đồng thế chấp số 064-000068/HĐTCTS-CN/SHB ngày 14/01/2011.

Sau khi vay vốn, do ông U và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đã được ngân hàng nhiều lần hồi thúc việc trả nợ nhưng không thành. Nay Ngân hàng đề nghị Toà án buộc bị đơn phải trả các khoản tiền gốc, lãi vay tạm tính đến ngày 27/10/2020, cụ thể: nợ gốc: 158.509.380 đồng; lãi trong hạn: 199.482.224 đồng; lãi quá hạn: 195.958.347 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi là 553.949.951 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 28/10/2020 theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông U và bà N trả xong nợ. Trường hợp ông U và bà N không trả hoặc trả không đủ số nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268086 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00401 do UBND Thành phố U, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/12/2010 mang tên bà Lê Thị Ngọc N theo hợp đồng thế chấp số 064-000068/HĐTCTS-CN/SHB ngày 14/01/2011, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã U, tỉnh Bình Dương. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thu hồi nợ thì ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là di ruột của ông Nguyễn Quốc U, hiện bà đang quản lý, sử dụng tài sản ông U và bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Ngân hàng TMCP A. Bà đề nghị Ngân hàng TMCP A giảm bớt tiền lãi cho ông U và bà N, do ở xa nên bà có yêu cầu xin vắng mặt.

Tại phiên Toà hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Xuân T có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị M có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì giữa các bên đã phát sinh quan hệ “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Bị đơn có địa chỉ tại quận Tân Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện uỷ quyền nguyên đơn – ông Nguyễn Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại điểm khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ hợp đồng Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 064-00068/HĐTDTDH-CN/SHB ngày 14/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N và tại khế ước nhận nợ số 064-00068/HĐTDTDH-CN/SHB Bình Dương ngày 17/01/2011 thể hiện ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N vay của Ngân hàng TMCP A số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng.

Tính đến ngày 27/10/2020 số tiền nợ gốc: 158.509.380 đồng, lãi trong hạn: 199.482.224 đồng, lãi quá hạn: 195.958.347 đồng, tổng cộng: 553.949.951 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A là phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên chấp nhận.

Về trách nhiệm trả nợ: Ngân hàng TMCP A yêu cầu Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N cùng có trách nhiệm trả nợ là phù hợp với Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên chấp nhận.

Về thời hạn: Ngân hàng TMCP A yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

Căn cứ vào hợp đồng thế chấp số Quyền sử dụng đất số 064-000068/HĐTCTS-CN/SHB ngày 14/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP A và Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N tại Phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thì Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất ở thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12 diện tích 50,7m² tại phường F, thành phố U, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268086 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00401 do UBND Thành phố U cấp ngày 16/12/2010 cho bà Lê Thị Ngọc N để bảo đảm thực hiện cho các hợp đồng tín dụng trên. Việc thế chấp trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/01/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã U, tỉnh Bình Dương nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2018 thì tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố 13, phường F, thành phố U, tỉnh Bình Dương có một căn nhà cấp 4, kết cấu vách tường, mái tôn, nền gạch men; một nhà tạm mái tôn, cột gạch, một phần thửa trước này là gạch, nền xi măng; một nhà bếp kết cấu vách tường xây không tô, nền xi măng, mái ngói âm dương; một nhà tắm, nhà vệ sinh; một mô-tơ giếng đóng. Hiện nay, thửa đất số 39 và các tài sản gắn liền trên đất do bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng.

Căn cứ Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm: “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” thì yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng TMCP A là có cơ sở nên chấp nhận. Trường hợp ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N không trả hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 50.7m² đất thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố 13, phường F, thành phố U, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Ngọc N theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268086 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00401 do UBND Thành phố U cấp ngày 16/12/2010 để thu hồi nợ.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí liên quan theo quy định sẽ được trả cho Ngân hàng TMCP A. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thu hồi nợ thì ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP A. Nếu dư thì số tiền dư được giao trả lại cho ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 sửa đổi bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 553.949.951 đồng (năm trăm năm mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, chín trăm năm mươi một đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Tiền lãi vẫn tiếp tục phát sinh tính từ ngày 28/10/2020 theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp đến hạn trả nợ mà ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 50,7m² đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại khu phố 13, phường F, thành phố U, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Ngọc N theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268086 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00401 do UBND Thành phố U cấp ngày 16/12/2010 để thu hồi nợ.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí liên quan theo quy định sẽ được trả cho Ngân hàng TMCP A.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thu hồi nợ thì ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng

TMCP A. Nếu dư thì số tiền dư được giao trả lại cho ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N.

2. Buộc bà ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N phải trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Quốc U và bà Lê Thị Ngọc N phải nộp 26.157.998 đồng (hai mươi sáu triệu, một trăm năm mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.110.814 đồng (sáu triệu, một trăm mười ngàn, tám trăm mười bốn đồng) theo biên lai thu số 0003770 ngày 14/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

Trần Thanh Vân